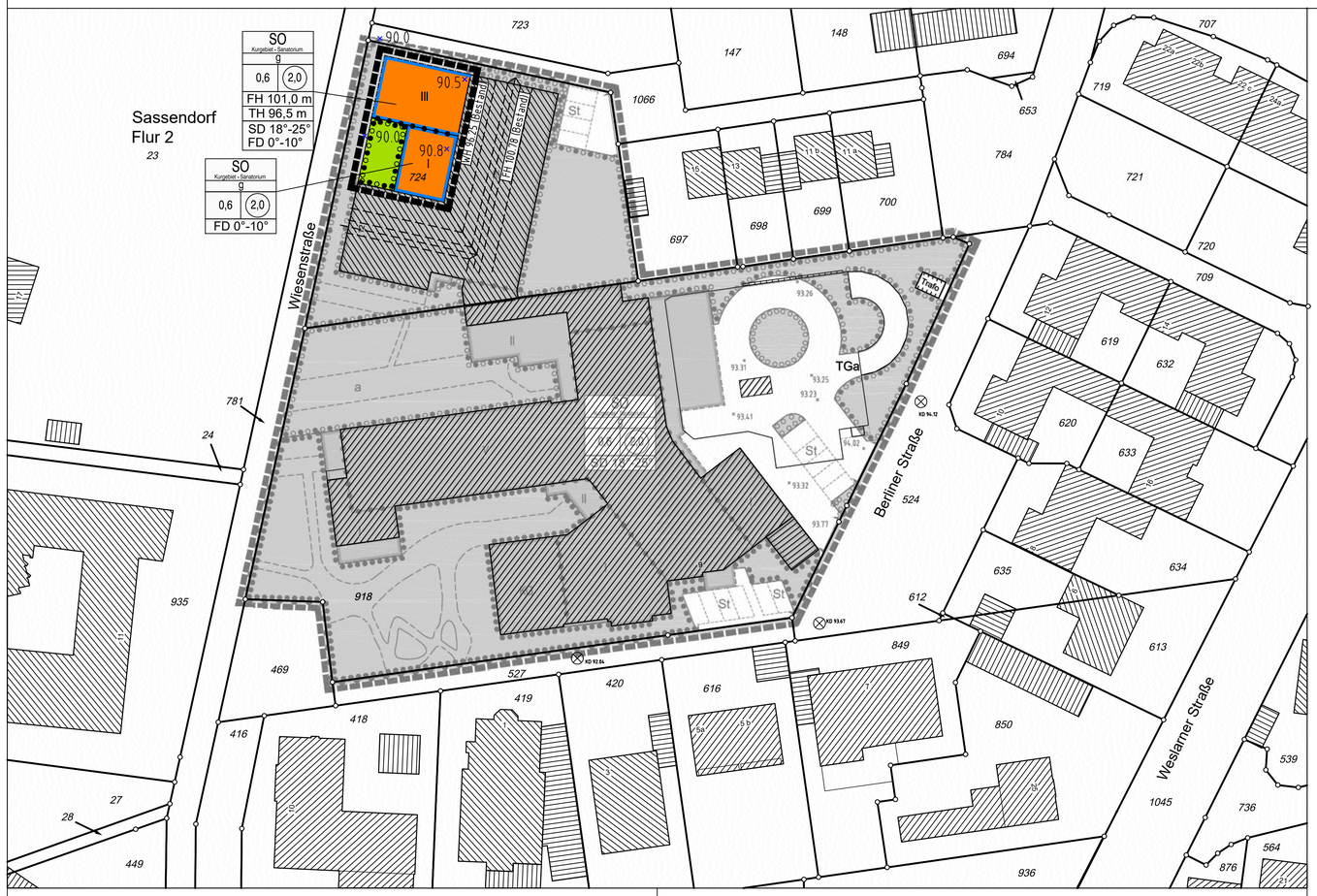
GEMEINDE BAD SASSENDORF - Bebauungsplan Nr. 1 "Wiesenstraße" - 15. Änderung



FESTSETZUNGEN

Begrenzungslinien

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung

SO	Sonstige Sondergebiete Kurgebiet - Sanatorium	§ 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
(2,0)	Geschoßflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

TH 96,5 m	Max. zulässige Traufhöhe über NHN2016	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
FH 101,0 m	Max. zulässige Firsthöhe über NHN2016	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Traufhöhe wir durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet.
Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet.
Die vorgeschriebenen obersten Gebäudehöhen dürfen nur von technischen Einrichtungen, wie z. B. Schornsteinen oder Anlagen zur Energiegewinnung bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m überschritten werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

g	geschlossene Bauweise	§ 22 (3) BauNVO
	Baugrenze Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m dürfen die Baugrenze überschreiten.	§ 23 (3) BauNVO
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft

	Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Eine gärtnerische Neugestaltung der Flächen inklusive des Aufwuchses ist zulässig.	§ 9 (1) Nr. 25a+b BauGB

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und Dachformen	§ 16 BauNVO

Gestaltungsfestsetzungen

§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 12 BauONW

SD 18°-25°	Satteldach mit einer Dachneigung von 18°-25°
FD 0°-10°	Flachdach mit einer Dachneigung von 0°-10° Ein Flachdach ist nur bei 1- bzw. 2-geschossiger Bebauung zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Eine Dachterrasse darf max. 50% der Fläche der Flachdachfläche betragen.

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (Keine Festsetzungen)

	Vorhandene Flurstücksgrenze
918	Flurstücksnummer
	Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
	Sonstiges Gebäude
Sassendorf	Gemarkung
Flur 2	Flurbezeichnung
Wiesenstraße	Straßenname
× 90.0	Höhenpunkt mit Höhe
WH 96.25 (Bestand)	Wandhöhe des vorhandenen Gebäudes
FH 100.78 (Bestand)	Firsthöhe des vorhandenen Gebäudes
	Derzeit gültiger Bebauungsplan als nachrichtliche Hinterlegung

Hinweise

1. Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
2. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie der Baubeginn müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) und Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30. September – 1. März durchgeführt werden, um die Auswirkungen des Eingriffs auf planungsrelevante und auf europäische, nicht planungsrelevante Vogelarten zu minimieren. Somit können die Gefährdung durch Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten im Bereich der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.
3. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Gemeinde Bad Sassendorf zu verständigen.
4. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat nach § 13 a i.V.m. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 am 16.12.2020 im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Sassendorf, den 29.03.2021
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) BauGB wurde die Auslegung nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.02.2021 bis einschließlich 05.03.2021 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Bad Sassendorf, den 29.03.2021.
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am 24.03.2021 diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Bad Sassendorf, den 29.03.2021
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am 09.04.2021 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Rathaus, Eichendorffstraße 1, 59505 Bad Sassendorf öffentlich bekanntgemacht worden. Der Aushang ist für eine Woche erfolgt, die Bekanntmachung ist mit Ablauf dieser Frist vollzogen, damit tritt der Bebauungsplan am 09.04.2021 in Kraft.
Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung aus.

Bad Sassendorf, den 19.04.2021
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Die Planunterlage (Stand 09.2020) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 19.03.2021
gez. Schwefer
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung von 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
8. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).
9. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341).

STAND: November 2020

GEMEINDE BAD SASSENDORF
Bebauungsplan Nr. 1
"Wiesenstraße"
15. Änderung
M 1: 500

Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1: 5000 Az: 160053-008 Planstand: 02.11.2020

Ludwig und Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de